



# Makelaarsvereniging Amsterdam

Afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM

**C. HOEN DZN C.V.** MAKELAARS O.G.  
 POSTBUS 75466 1070 AL AMSTERDAM  
 DE LAIRESSESTRAAT 117 1075 HH AMSTERDAM  
 TELEFOON 020 - 664 64 36 TELEFAX 020 - 664 24 60  
 BANKEN: F. VAN LANSCHOT N.V. NR. 63.25.82.243  
 POSTBANK NR. 154205

Het gebruik van huurcontracten, die worden uitgegeven door de MVA, is voorbehouden aan de leden van de NVM. De leden zijn verplicht direct na ontvangst hun naamstempel te plaatsen in de linker bovenhoek van het eerste blad van het contract.

## Huurcontract woonruimte

op heden de 2e november 1990 vierennegentig verklaart ondergetekende

C. Hoen Dzn c.v. makelaar in onroerende goederen, als lasthebber van  
 onmiddellijk vertegenwoordiger van de eigenaar  
 wonende/gevestigd De Lairessestraat 117 te Amsterdam

hierna te noemen verhuurder,

te hebben verhuurd aan medeondergetekende  
 wonende/gevestigd

hierna te noemen huurder,  
 die verklaart te hebben gehuurd:

de eerste etage van het perceel, plaatselijk  
 bekend van Speijkstraat 49  
 1057 GL Amsterdam

en wel op de volgende condities:

### Artikel 1

Van de overeenkomst Partijen verplichten zich tegenover elkaar tot alles, waartoe de wet, alsmede de plaatselijke verordeningen en gebruiken, huurders en verhuurders verplichten, voorzover daarvan bij dit contract niet is afgeweken.

### Artikel 2

Van de huurtijd Deze huur en verhuur zijn aangegaan voor de tijd van 1 jaar en 16 dagen ingaande op 15 november 1994

en eindigende op 30 november 1995

met dien verstande dat deze huurovereenkomst daarna wordt geacht onder dezelfde voorwaarden te zijn verlengd met een termijn van telkens één maand tenzij opzegging heeft plaatsgehad met inachtneming van de minimaal door de wet voorgeschreven termijn en op de door de wet voorgeschreven wijze.

### Artikel 3

Van de  
betalings-  
verplichting

(1) De betalingsverplichting van de huurder omvat:

Huurprijs	f	415,22	per maand
Voorschot leveringen en diensten	f		per
Voorschot warmtelevering	f		per
Watergeld	f	29,45	per maand

Totaal verschuldigd f 444,67 per maand

ZEGGE VIERHONDERD VIERENVEERTIG 67/ 100 GULDEN

bij vooruitbetaling te voldoen, telkens vóór of op de eerste dag van iedere maand voor het eerst vóór of op bij ondertekening van dit kontrakt

De eerste betaling geschiedt met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst

over het tijdvak van 15 november 1994

tot 30 november 1994

en bedraagt f 237,12

(2) De voldoening moet plaats vinden in wettig nederlands betaalmiddel, terwijl ieder beroep op korting, of compensatie met een vordering, welke huurder meent op verhuurder te hebben of te zullen krijgen, uitgesloten is.

(3) Het watergeld is voor rekening van huurder. Het bedrag dat door huurder verschuldigd is, is gelijk aan het bedrag dat door of namens het Gemeentelijke Waterleidingbedrijf aan verhuurder in rekening is of zal worden gebracht, eventuele verhogingen daaronder begrepen.

De verhuurder is gerechtigd ook de kosten van gas, electriciteit of andere energie aan de huurder in rekening te brengen en voor zover technische voorzieningen voor het meten van dat verbruik ontbreken de naar redelijkheid geschatte kosten.

(4) De verhuurder is gerechtigd jaarlijks voor het eerst per 1 juli 1995 de huurprijs te verhogen met het voor het gehuurde maximaal toelaatbare bedrag met inachtneming van de hiervoor geldende wettelijke bepalingen.

De verhuurder is eveneens gerechtigd de te betalen voorschotten voor leveringen, diensten en warmtelevering tussentijds te verhogen, indien het kostenpeil daartoe aanleiding geeft.

### Artikel 4

Van het  
gehuurde

(1) Het gehuurde is bestemd om te worden gebruikt als woning en het zal huurder niet vrijstaan, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder, een andere bestemming aan het gehuurde te geven.

(2) De precariobelasting, verschuldigd voor zaken, die door huurder zijn aangebracht is voor rekening van huurder, ook voor zover de aanslag op naam van verhuurder wordt gesteld.

### Artikel 5

Van het  
gebruik

(1) Huurder verklaart met het gehuurde voldoende bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen.

(2) Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van zichtbare of onzichtbare gebreken aan het gehuurde.

### Artikel 6

(1) Huurder zal het gehuurde als een goed huisvader en overeenkomstig de aangegeven bestemming gebruiken, terwijl hij het bovendien overeenkomstig die bestemming van de nodige stoffering en meubilering zal voorzien en voorzien zal houden.

(2) Huurder is verplicht er voor zorg te dragen, dat hij noch zijn huisgenoten overlast aan gebruikers van het onderhavige perceel c.q. de naburige percelen zal/zullen aandoen.



## Artikel 7

Zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verhuurder mag huurder het gehuurde noch geheel, noch gedeeltelijk door derden laten gebruiken, of aan derden in onderhuur afstaan. Met name mag hij ook, zonder zodanige schriftelijke toestemming, geen andere personen bij zich doen inwonen, dan die rechtstreeks tot zijn gezin behoren.

## Artikel 8

(1) Huurder mag in het gehuurde niets aanbrengen, veranderen of wegbreken, ook niet aan de daartoe behorende leidingen en lozingen, dan met uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.

(2) Hetgeen huurder (met zodanige toestemming van verhuurder) in of aan het gehuurde zal hebben aangebracht, veranderd of weggebroken, een en ander geheel voor zijn rekening en risico, zal hij, bij het einde van de huur in stand moeten laten zonder daarvoor enige vergoeding van verhuurder te kunnen vorderen, tenzij verhuurder bij het verlenen van de in lid 1 bedoelde toestemming zich het recht heeft voorbehouden, bij het einde van de huur van huurder te vorderen dat het gehuurde in de staat wordt gebracht waarin het bij het aangaan van de huurovereenkomst verkeerde.

## Artikel 9

Het is huurder verboden, voor of in het gehuurde onderhandse of openbare verkopingen te houden of te laten houden.

## Artikel 10

(1) Huurder moet er zorg voor dragen, dat geen kleden, bedden, of andere voorwerpen op balkons of veranda's, of buiten de ramen, worden uitgeklopt, of daaraan of daarbuiten worden uitgehangen, en dat geen afval of andere voorwerpen naar beneden worden geworpen.

(2) In het gehuurde mogen geen rijwielen of andere zaken, welke het gehuurde kunnen beschadigen, worden geplaatst, of daardoor worden vervoerd.

(3) De trappen en bordessen moeten belegd worden en blijven met een behoorlijke traploper.

(4) Zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verhuurder mogen geen antennes op het gehuurde worden aangebracht, terwijl aan de voorgevels geen radio-, televisie- of andere leidingen mogen worden bevestigd.

Huurder verbeurt een boete van f 100,- voor het plaatsen en van f 10,- voor elke dag, dat hij een antenne en/of leidingen geplaatst houdt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.

(5) Huurder mag geen reclame of aanduidingen aanbrengen dan met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verhuurder.

(6) Huurder moet er zorg voor dragen, en is er voor aansprakelijk, dat geen personen zich op dak of plat bevinden, en dat geen voorwerpen hierop worden geplaatst.

(7) In of op het gehuurde mogen geen dieren (o.a. kippen, konijnen en duiven) worden gehouden, welke last of ongerief kunnen veroorzaken.

(8) Niet is toegestaan: het aanbrengen van ondeugdelijke vlaggestokhouders aan voor- en achtergevel; het aanbrengen van vaste droogarmen; het behandelen van muurwerken, behangwerken en plafonds met zogenaamde kunstkalk.

## Artikel 11

Van het  
onderhoud  
en de  
reparatie

(1) Huurder is verplicht het gehuurde, met inbegrip van het daartoe behorende sanitair hetwelk hij in goede staat heeft aanvaard, met leidingen en lozingen, bij voortdurend in goede staat van onderhoud te houden, de schoorstenen regelmatig voor zijn rekening te laten vegen en voor het regelmatig witten zorg te dragen.

(2) Alle glasruiten, spiegel- of winkelruiten daaronder begrepen, die gedurende de huurtijd breken moet huurder, voor zijn rekening, zo spoedig mogelijk vervangen door geheel gelijksoortige nieuwe ruiten.



(3) Bij vorst en sneeuw moet huurder alle maatregelen nemen ter voorkoming van schade aan het perceel of eigendommen van derden, in het bijzonder zal hij bij vorst alle maatregelen moeten nemen, waardoor het bevriezen van verwarmingsinstallaties en/of warmwaterinstallaties (indien aanwezig), leidingen en lozingen voorkomen kan worden. Indien zodanige installaties, leidingen en/of lozingen mochten bevriezen, zal de daardoor ontstane schade, zo aan het gehuurde zelf als aan eigendommen van huurder of derden, voor huurders rekening zijn, tenzij deze schade niet aan nalatigheid zijnerzijds te wijten is.

(4) Indien verhuurder een onderzoek wil doen instellen naar de wenselijkheid om reparaties te verrichten, als bedoeld bij art. 1591 B.W., of wel zodanige reparaties wil doen voorbereiden of uitvoeren of wel wanneer ten behoeve van andere bewoners werkzaamheden moeten worden verricht, is huurder verplicht hem verhuurder, of wie zich van dienswege bij huurder zal voegen, ten spoedigste, doch uiterlijk binnen 24 uur na vanwege verhuurder tot huurder te richten aankondiging, daartoe toegang tot het gehuurde te verlenen, en tot het voorgenomen onderzoek of/en de door verhuurder noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen, zonder deswege enige voorwaarde te kunnen stellen, of enige contraprestatie te kunnen verlangen.

(5) De huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig onderhoud en gebruik van de gehele verwarmings-, en/of warmwaterinstallatie, van de ventilatie en airconditioninginstallatie (indien en voor zover in het gehuurde aanwezig), waaronder begrepen het vernieuwen van radiatorcranken.

#### Artikel 12

Mede onder de ten laste van de huurder komende reparaties, als bedoeld bij art. 1619 B.W., worden begrepen die aan gas-, elektrische- en waterleidingen, aan lozingen, aan stopcontacten, schakelaars, schellen, kranen, jaloezieën en rolluiken (voor zover aanwezig), gootstenen, closets, closetreservoirs, wastafels en ander sanitair, raamkozijnen, sluitingen van ramen en deuren en mogen slechts worden verricht door of vanwege verhuurder goedgekeurde firma's of personen.

#### Artikel 13

Van eventueel in gebreke blijven

(1) Indien huurder, na sommatie, nalatig blijft in de nakoming van enige verplichting welke ingevolge de wet, de plaatselijke verordeningen en gebruiken, en/of dit contract op hem rust, heeft verhuurder het recht hem aan te zeggen, dat hij in rechte ontbinding van de huurovereenkomst zal vorderen, zonder dat daartoe enige verdere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn.

Deze aanzegging kan ook reeds voorwaardelijk plaatsvinden bij de evenvermelde sommatie, namelijk voor geval aan deze geen gevolg gegeven wordt. De kosten van sommatie en aanzegging komen voor huurders rekening, de eerste ook wanneer na ontvangst daarvan de huurder alsnog aan zijn verplichtingen voldoet.

(2) De kosten, zowel in als buiten rechten, veroorzaakt aan de verhuurder door overtreding door huurder van één der bepalingen van dit contract, zijn voor rekening van de huurder. De ten laste van huurder komende buitengerechtelijke kosten worden in geval van wanbetaling der huurpenningen door partijen vastgesteld op ten minste 15% van de onbetaalde huurpenningen.

(3) Huurder zal gehouden zijn om aan verhuurder te vergoeden alle schade door de laatste te lijden door de in lid 1 bedoelde nalatigheid en/of door de tussentijdse beëindiging van de huur, als hier bedoeld, onverminderd de gehoudenheid van beide partijen tot nakoming van die verplichtingen, welke tot aan de beëindiging van de huur voor elk van haar zullen zijn ontstaan.

#### Artikel 14

Van het einde van de huur, en van eventuele verkoop

(1) Huurder is verplicht om gedurende drie maanden vóór het einde van de huur, alsmede in geval van voorgenomen onderhandse of openbare verkoop, het gehuurde te laten bezichtigen iedere dinsdag en donderdag van 14.00-16.00 uur, alsmede op de dag van openbare verkoop van 14.00-16.00 uur, alsmede om gedurende dezelfde tijd het aanbrenge van veilingbiljetten, verkoop- of huurbordjes, of huurbiljetten toe te staan.

(2) Bij het einde van de huur is huurder verplicht het gehuurde tijdig te ontruimen, en met inachtneming van het bepaalde bij art. 8 in goede staat en behoorlijk schoongemaakt ter beschikking van verhuurder te stellen, alsmede om verhuurder de sleutels ter hand te stellen.



(3) Indien verhuurder, bij het einde van de huur, niet tijdig de sleutels ontvangt, zal hij het recht hebben zich, op kosten van huurder, de toegang tot het gehuurde te verschaffen, onverminderd huurders gehoudenheid om hem alle schade te vergoeden, welke door zijn verzuim mocht ontstaan.

(4) Alle goederen welke huurder, na beëindiging van de huur, in het gehuurde zal achterlaten, zullen geacht worden door hem aan verhuurder afgestaan te zijn, en deze zal over deze goederen, als zijn eigendom, kunnen beschikken zonder daarvoor enige vergoeding aan huurder behoeven te geven, of hem daaromtrent enige verantwoording schuldig te zijn, onverminderd het recht van verhuurder om deze goederen op kosten van huurder te verwijderen.

#### Artikel 15

- Waarborgsom (1) Huurder heeft bij de ondertekening van dit contract in handen van verhuurder gesteld een waarborgsom van f nihil waarvoor dit contract geldt als bewijs van ontvangst.
- (2) Deze waarborgsom dient tot zekerheid voor al hetgeen huurder, ingevolge dit contract, of een eventuele verlenging hiervan (eventueel ten laste van huurder komende schadevergoedingen en in art. 13 genoemde rente en kosten daaronder begrepen) aan verhuurder of diens rechtverkrijgende(n) verschuldigd zal worden.
- (3) Tijdens de looptijd van de overeenkomst zal huurder niet kunnen verlangen dat enig verhuurder toekomstig bedrag met de waarborgsom wordt verrekend.
- (4) Na het einde van de huur, de ontruiming en de oplevering, zal de verhuurder, zo spoedig mogelijk, het bedrag zijner vorderingen moeten vaststellen en – voor zover mogelijk – na verrekening daarvan met de waarborgsom, het restant van de waarborgsom aan huurder moeten afdragen. Voor een eventueel saldo ten gunste van verhuurder blijft huurder ten volle aansprakelijk.

#### Artikel 16

- Domicilie Huurder verklaart voor alle aanzeggingen, etc., welke de verhuurder hem in verband met de uitvoering van dit contract (tussentijdse beëindiging van de huur, ontbinding en ontruiming daaronder begrepen) mocht willen doen, bij voortdurend domicilie te kiezen in het gehuurde.

Aan huurder is een woonvergunning verstrekt onder no.

Deze huur en verhuur zijn aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat door de Stedelijke Woningdienst geen woonvergunning wordt verstrekt.

Amsterdam, 2 november 1994

De huurder:



De verhuurder:

